Paderborn

Modern wohnen, im gepflegten 6-Parteienhaus!

Objektnummer: 26040040-1



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040040-1
Wohnfläche	ca. 95 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	64.12 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie

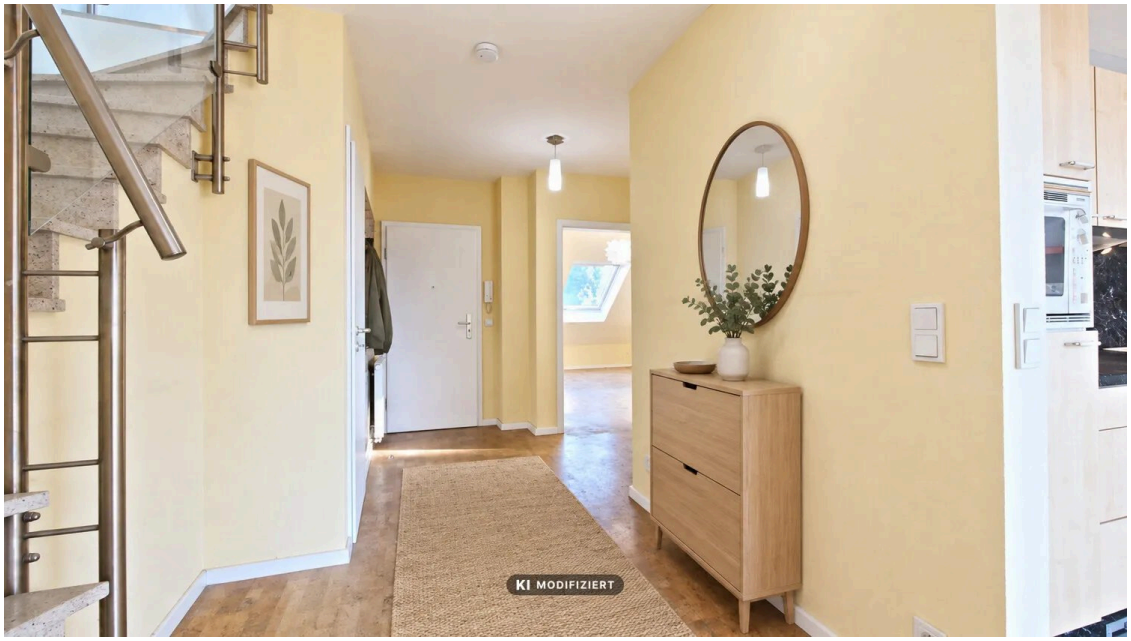




Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie

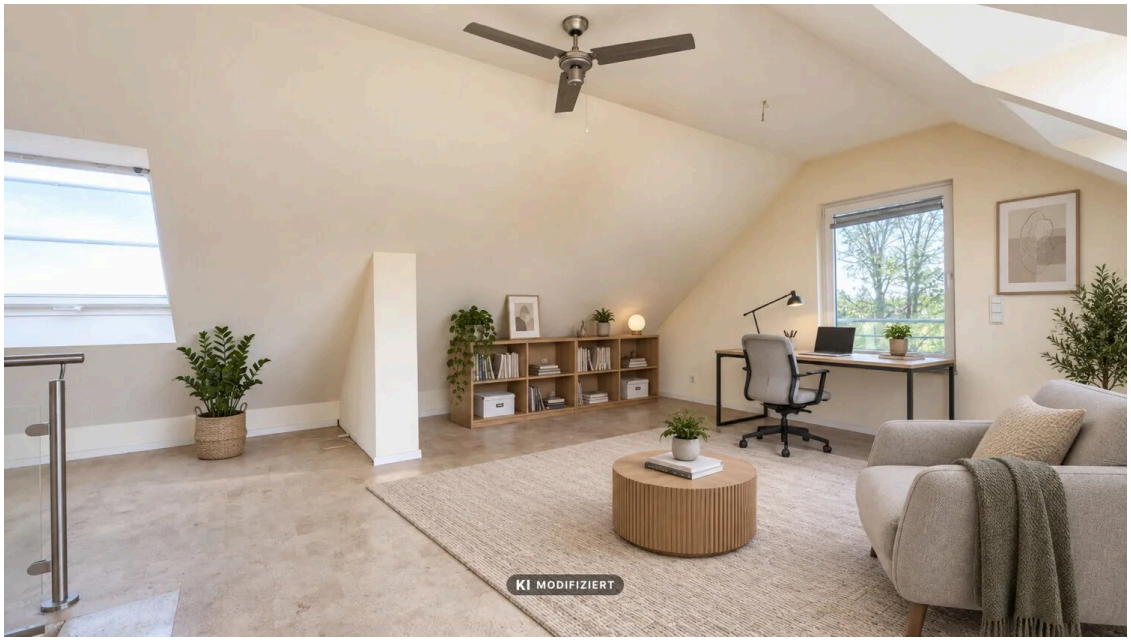




Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

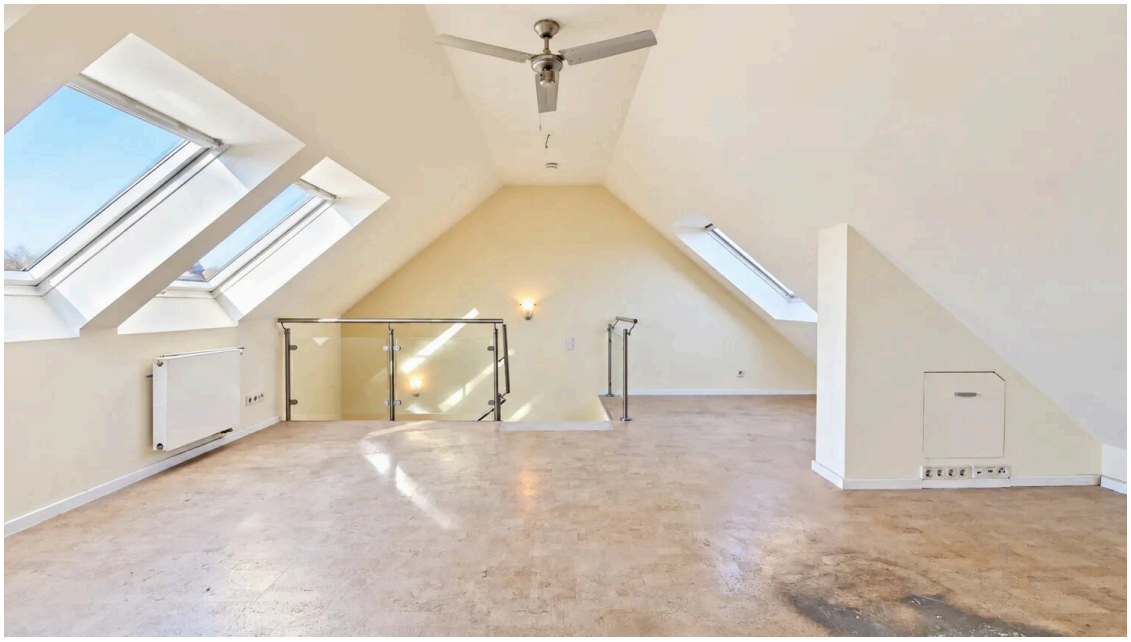
Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

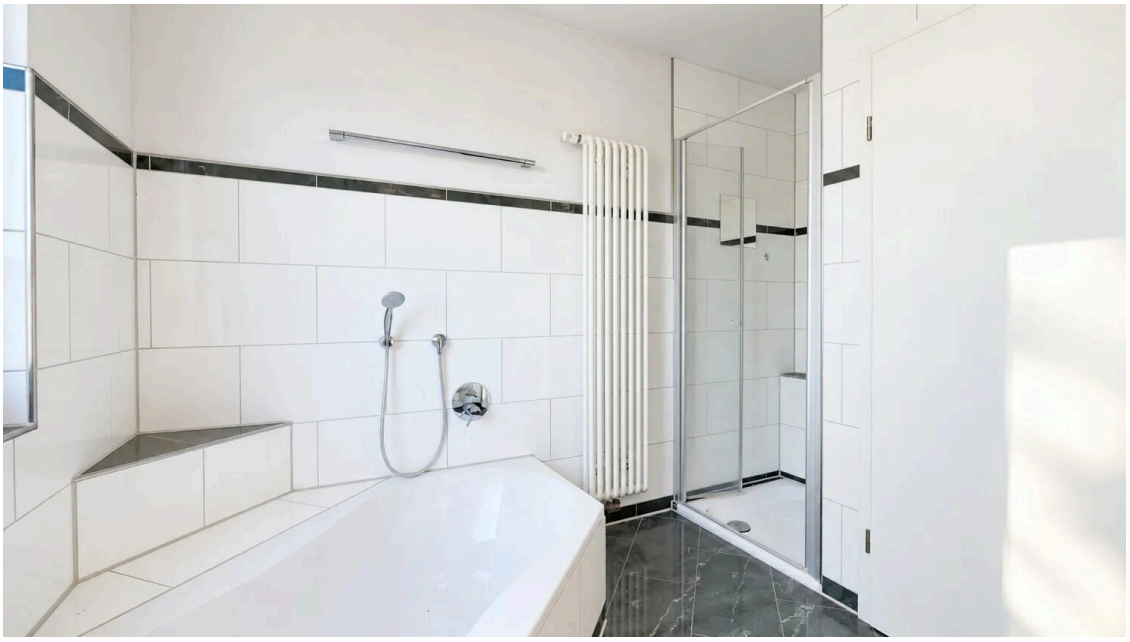
Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

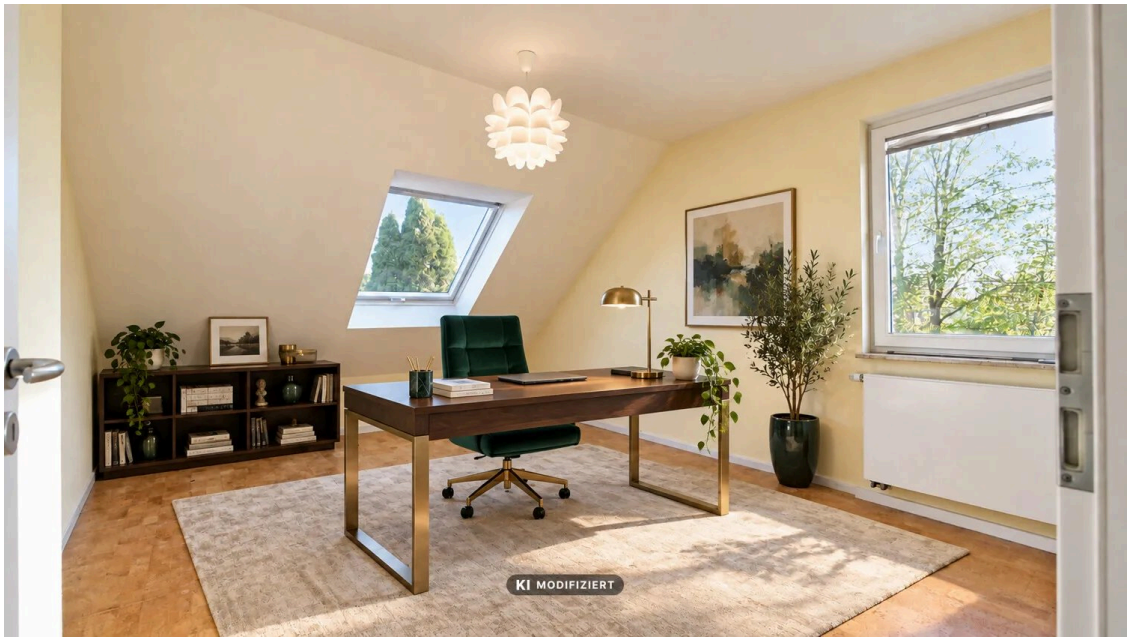
Die Immobilie

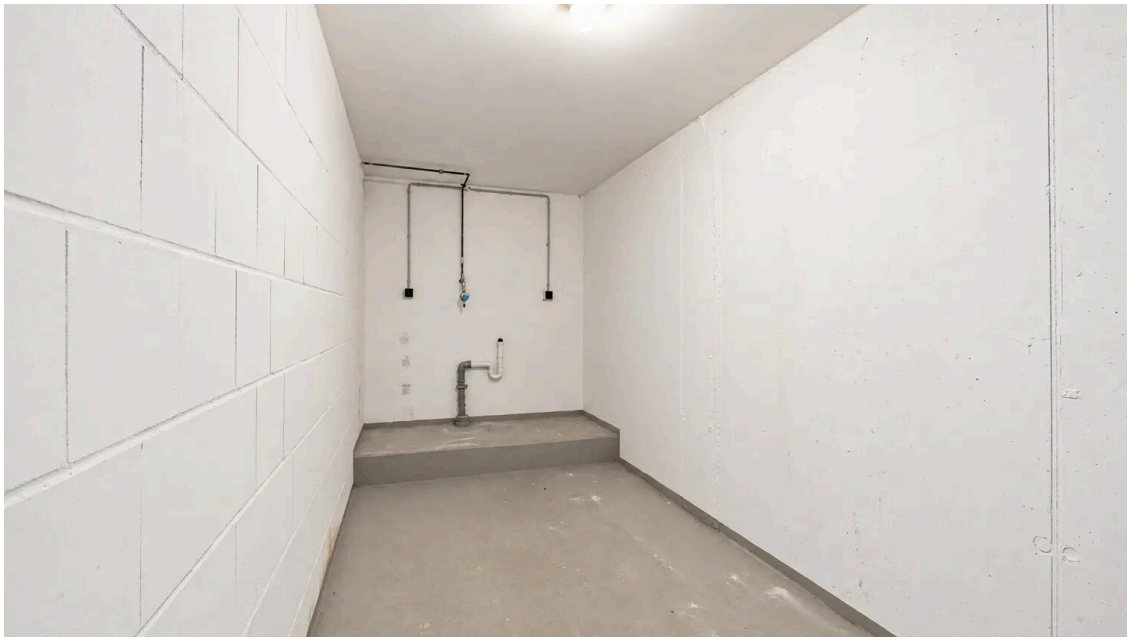




Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

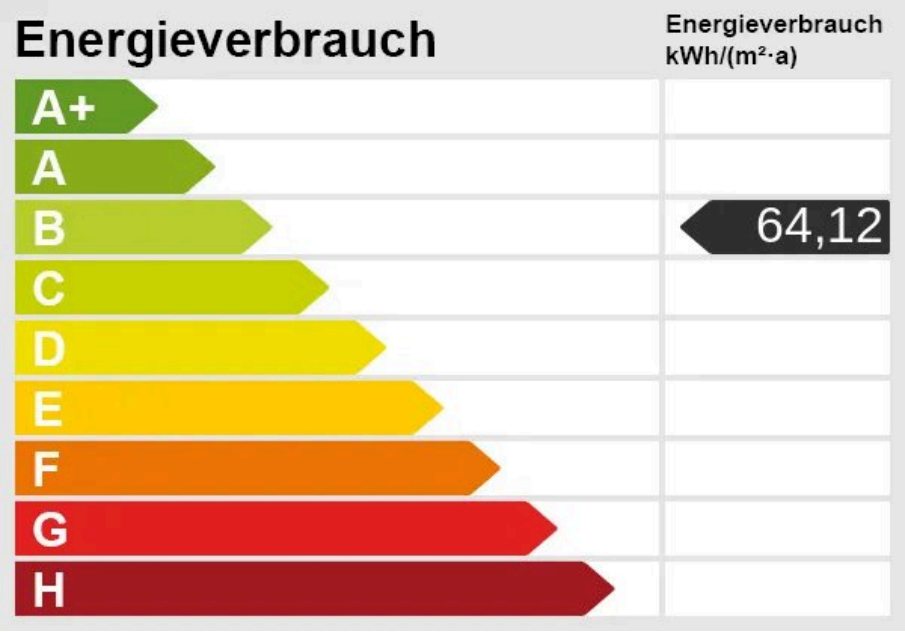
Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Ein erster Eindruck

Samstag (21.11.) Offene Besichtigung
von 11:00 bis 12:00 Uhr

Adresse: In den Fürstengärten 7, 33102 Paderborn

Kommen Sie gerne, auch ohne Voranmeldung, unverbindlich zur Besichtigung vorbei.

Hinweis: Die Wohnung steht leer und und kann zeitnah bezogen werden. Sämtliche Möblierungen wurden per KI in die Fotos eingefügt.

Hier ist die ideale Wohnung für den Ein- bis Dreipersonenhaushalt. Diese 2004 erbaute Maisonette-Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage von Paderborn, unweit der Paderauen.

Die Maisonette-Wohnung liegt im 1. und 2. Dachgeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses, welches ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird. Der Wohnungseingang liegt im 1. Dachgeschoß, welches hier dem 2. OG entspricht. Neben der offenen Raumaufteilung besticht diese Wohnung durch eine große Gaube im Wohnzimmer und der (fast) quadratischen Dachterrasse, in Süd-West-Ausrichtung.

Auf der ersten Wohnebene befinden sich ein Schlafzimmer, das Bad mit Wanne und Dusche, sowie das helle Wohnzimmer, mit offener Küche und Ausgang auf den Freisitz. Dazu kommt ein kleiner Abstellraum, unter der Treppe.

Die zweite Ebene bietet ein ca. 20 m² großes Studio, welches sich hervorragend als Homeoffice oder Schlafebene eignet.

Die Wohnung bietet ein zeitgemäßes Bad, mit Wanne und barrierearmer Dusche. Zudem verfügt sie über eine zentrale Staubsaugeranlage. Darüber hinaus sind die Heizkosten hier sehr niedrig und in dem Hausgeld, von 170 €/mtl., bereits inbegriffen!

Ein Kellerraum und ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Hinweise:
- Die illustrierten Grundrisse wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Dasselbe gilt für KI-eingefügte Möbel in den Fotos. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort!
- Außer im Bad ist die komplette Wohnung mit Korkfußboden ausgestattet. Für

besonders schadhafte Stellen sind Ersatzelemente vorhanden. Der gesamte Boden könnte dann geschliffen und neu versiegelt werden.

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Ausstattung und Details

- Korkfußboden (aufbereitbar)
- massive Treppe mit Granitbelag, zum Dachstudio
- Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- z. T. elektrische Rollläden/ Veluxfenster mit Verdunklung
- Bad mit Wanne und Dusche
- zentrale Staubsaugeranlage
- Kellerraum
- Pkw-Stellplatz
- in einem sehr gepflegten 6-Parteinhaus
- niedrige Heizkosten

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Alles zum Standort

Neben der eigenen Dachterrasse finden Sie hier Naherholung in den fußläufig schnell erreichbaren Paderauen und Paderwiesen. Auch das Paderquellgebiet, und damit die Paderborner Innenstadt, erreichen Sie fußläufig in etwa 10 Minuten. (ca. 1 Kilometer) Zudem sind der Padersee und der Schützenplatz nahegelegene Ziele für entspannte Radtouren.
Zwei Kitas befinden sich im Umfeld von ca. 400 m. Grund- und weiterführende Schulen sind gut mit dem Rad erreichbar.
Auch die Verkehrsanbindung ist hier als sehr vorteilhaft zu bezeichnen.
Die Dinge des tägliches Bedarfs können im unmittelbaren Nahbereich eingekauft werden.

Paderborn, mit seinen fast 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit
wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität
mit über 20.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit zahlreichen Arbeitsplätzen und der
über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern.
Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof und den Flughafen
Paderborn/ Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in
diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen.
Außerdem gibt es
in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium
und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot.
Mehrere Kliniken und Krankenhäuser sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine
sehr gute medizinische Versorgung auch im nahegelegenen Lippspringe
Das Paderquellgebiet, diverse umliegende Seen, der Teutoburger Wald, die Senne und mehrere
bekannte Kurorte sorgen genauso für erholsame Stunden wie das riesige Sport- und Freizeitangebot im Stadtgebiet selbst und in der näheren Umgebung.

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Sonstige Angaben

Hinweise:
- Die illustrierten Grundrisse wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Dasselbe gilt für KI-eingefügte Möbel in den Fotos. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort!
- Außer im Bad ist die komplette Wohnung mit Korkfußboden ausgestattet. Für besonders schadhafte Stellen sind Ersatzelemente vorhanden. Der gesamte Boden könnte dann geschliffen und neu versiegelt werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26040040-1 - 33102 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com